



15.06.2023

Maankäyttöjohtaja

---

**71 §**

**Kruununhaka, Tervasaarenkannas 3, poikkeamishakemus**

HEL 2023-004277 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2023-02067, hankenumero 5044\_194

**Päätös**

Maankäyttöjohtaja päätti hyväksyä 1. kaupunginosan (Kruununhaka) kiinteistöä RN:o 91-432-5-2 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavasta nro 12557 seuraavasti:

- Poiketaan asemakaavassa rakennusaloille virheellisesti osoitetusta rakennusoikeudesta (322 k-m<sup>2</sup>) siten, että rakennusaloille saa rakentaa yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>, ylitys yhteensä 40 % (rakennusalalle kl-2 93 k-m<sup>2</sup> ja rakennusalalle kl-3 67 k-m<sup>2</sup>).
- Poiketaan asemakaavasta osoitetusta rakennusalasta siten, että paviljonkirakennus laajennusosineen rakennetaan osittain asemakaavassa osoitetun virkistysalueen osalle, johon saa sijoittaa kahvila- ja ravintolarakennuksen ulkotarjoilualueen.

**Hakija**

Kiinteistö Oy Tervasaari

**Rakennuspaikka**

1. kaupunginosan (Kruununhaka) kiinteistö RN:o 91-432-5-2

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa lasipaviljongin, paviljongin ja aitan yhdistävän tuuli-kaapin sekä talousrakennuksen (yhteensä 446 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen poiketen voimassa olevasta asemakaavasta nro 12557 siten, että

- Poiketaan asemakaavassa rakennusaloille virheellisesti osoitetusta rakennusoikeudesta (322 k-m<sup>2</sup>) siten, että rakennusaloille saa rakentaa yhteensä 450 k-m<sup>2</sup>, ylitys yhteensä 40 %.
- Poiketaan asemakaavasta osoitetusta rakennusalasta siten, että paviljonkirakennus laajennusosineen rakennetaan osittain asemakaavassa osoitetun virkistysalueen osalle, johon saa sijoittaa kahvila- ja ravintolarakennuksen ulkotarjoilualueen.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hanke koskee osana Tervasaaren vanhan aitan korjaus- ja laajennussuunnitelmaa. Hanke hakee



15.06.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

erikseen rakennuslupaa aittarakennuksen korjaus- ja muutostöille sekä aittarakennusten väliaikaisten laajennusten korvaamiseen pysyvällä, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ja suojeltuun rakennukseen sopivilla rakennuksilla. Aitan korjaus- ja laajennushankkeen tarkoitus on mahdollistaa ympärivuotinen ravintolatoiminta.

Hakijan mukaan poikkeuslupahakemuksessa esitelty rakennusoikeuden ylitys vastaa suunnitelmassa esitettyjen laajennusosien kerrosaloja. Laajennusosien kerrosalat ovat asemakaavan selostuksen mukaisia, joita ei ole esitetty asemakaavakartalla. Laajennusosat ovat asemakaavamääräysten mukaisia, mutta niiden sijainnit poikkeavat osittain asemakaavassa osoitetusta rakennusosalasta.

Tervasaari on hakijan mukaan kannaksen välityksellä Pohjoisrantaan kiinnittyvä virkistysaari. Saari toimi 1800-luvulla varastoalueena. Aitta on peräsin 1700-1800-lukujen vaiheesta ja on viimeinen alueella säilynyt aittarakennus. Korjaus- ja muutostyöt toteutetaan kunnioittaen rakennuksen rakennushistoriallisia arvoja.

### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

### Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 17.9.2019 hyväksytty asemakaava nro 12557. Asemakaavan mukaan rakennuspaikka on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaan on merkitty aitan sekä sen laajennusosien rakennusalat (kl-1, kl-2 ja kl-3). Aitta on osoitettu kaavassa suojellun rakennuksen rakennusosalaksi (kl-1), jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 322 k-m<sup>2</sup>. Laajennusosien rakennusaloille (kl-2 ja kl-3) ei ole osoitettu kaavassa rakennusoikeutta. Asemakaavaselostuksessa kuitenkin todetaan, että kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa yhteensä 478 k-m<sup>2</sup>, josta aitalle osoitetaan rakennusoikeutta 322 k-m<sup>2</sup>, lasipaviljongille 80 k-m<sup>2</sup> ja huoltosiivelle 76 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu virkistys- ja viheralueeksi, jota kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäinen luonne.

Nykytilanteessa rakennuspaikalla sijaitsee aitta, joka on peräsin 1700-1800-lukujen vaiheesta ja viimeinen alueella säilynyt aittarakennus.



15.06.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Tervasaari on kannaksen välityksellä Pohjoisrantaan kiinnittyvä virkistysaari. Saari toimi 1800-luvulla varastoalueena.

### Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Rakennuspaikkaa ympäröivät alueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Koska tontilla ei ole lain edellyttämiä naapureita, kuulemista ei ole toteutettu.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kulttuurin ja vapaa-ajan toimialalta (kaupunginmuseo).

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (17.5.2023) puoltavansa poikkeusluvan myöntämistä rakennusoikeuden ylitykselle voimassa olevan asemakaavan virheellisen merkinnän vuoksi.

### Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu kaavakartalla virheellisesti. Poikkeamishakemuksen mukainen rakennusoikeuden ylitys on asemakaavaselostuksen mukainen ja laajennusosat ovat asemakaavamääräysten mukaisia. Laajennusosien sijainnit poikkeavat hieman asemakaavassa esitetystä rakennusala-alueesta. Kaavaselostuksessa mitoituksen osalta todetaan, että kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa yhteensä 446 k-m<sup>2</sup>, josta kerrosalaa osoitetaan aitalle 322 k-m<sup>2</sup>, lasipaviljongille 80 k-m<sup>2</sup> ja huoltosiivelle 76 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden ylitys ei aiheuta merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Lasipaviljongille asemakaavassa osoitettu rakennusalan raja saadaan ylittää siten, että paviljonkia ja vanhaa aittaa yhdistävä tuulikaappi on sijoitettu hieman rakennusalarajan ulkopuolelle toiminnallisista syistä. Talousrakennuksen osalta rakennusalan ylitys johtuu siitä, että rakennus väistää vanhan aitan nurkkasalvosta. Rakennusalan ylitys ei aiheuta kaupunkikuvallisia vaikutuksia ja on luonteeltaan vähäinen.

Poikkeamisen erityinen syy on asemakaavan toteutumisen edistäminen.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### Sovelletut oikeusohjeet

**Postiosoite**  
PL 58210  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiympäristö@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



15.06.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 5 § kohta 3a

Rakennusvalvontataksa 2023, 6 §

### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

### Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769  
juuso.alaoutinen(a)hel.fi

### Liitteet

- 1 Asemapiirros
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote

### Muutoksenhaku

Poikkeamispäätöksestä	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Maksun osalta	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

### Otteet

**Ote**  
Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

#### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus  
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu  
Liite 1



15.06.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Liite 2

**Tiedoksi**

Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Valmistelija tiedoksianto



15.06.2023

Maankäyttöjohtaja

---

## **MUUTOKSENHAKUOHJEET**

### **1 VALITUSOSOITUS**

#### **Pöytäkirjan 71 § (Poikkeamispäätöksestä).**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

#### **Valitusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### **Valitusaika**

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.



15.06.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 29.5.2023 alkaen seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on 26.5.2023 saakka seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi  
Postiosoite: Sörnäistenkatu 1  
00580 HELSINKI  
Faksinumero: 029 56 42079  
Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1  
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa: <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.



15.06.2023

## Maankäyttöjohtaja

---

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 260 euron oikeudenkäyntimaksun.

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytäthän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asioiden yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

## 2

### OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

#### Pöytäkirjan 71 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.





15.06.2023

Maankäyttöjohtaja

---

### **Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

### **Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi-saannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi postitse, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Mikäli päätös on annettu tiedoksi sähköisenä viestinä, asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmen päivän kuluttua viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkiympäristölautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Suojattu sähköposti: <https://securemail.hel.fi/>

Käytähän aina suojattua sähköpostia, kun lähetät henkilökohtaisia tietoja.

Muistathan asiointiin yhteydessä mainita kirjaamisnumeron (esim. HEL 2021-000123), mikäli asiasi on jo vireillä Helsingin kaupungissa.

Sähköpostiosoite: [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)



15.06.2023

**Maankäyttöjohtaja**

---

Postiosoite: PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13  
Puhelinnumero: 09 310 13700

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

**Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



15.06.2023

Maankäyttöjohtaja

---

Rikhard Manninen  
maankäyttöjohtaja

Päätös on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty nähtävänä yleisessä tietoverkossa osoitteessa  
[www.hel.fi](http://www.hel.fi) 20.06.2023.